

# 虎门镇博涌社区（44190012128-4）地块 “1+N”总体实施方案

虎门镇博涌社区（44190012128-4）地块，属我镇“三旧”改造存量“旧项目”，根据《东莞市城市城市更新“旧项目”处理措施》及项目清单的通知、《东莞市城市更新单元(项目)“1+N”总体实施方案审批操作细则（试行）》等相关文件的要求，我镇组织编制了《虎门镇博涌社区（44190012128-4）地块“1+N”总体实施方案》，含改造方案、收储方案、供地方案，具体申请内容如下：

## 一、基本情况

虎门镇博涌社区（44190012128-4）地块，位于连升路旁，采取单一主体挂牌招商的方式实施改造。改造地块总面积 2.0186 公顷，于 2014 年 10 月 22 日经省人民政府同意将集体建设用地征收为国有建设用地，批复号：粤地政〔2014〕148 号，改造地块已完善用地手续，不涉及违法用地处罚问题。

## 二、改造方案

该项目符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入虎门镇城市更新专项规划，并已编制控制性详细规划。

该地块现用途为商业，土地使用人为东莞市虎门镇博涌股份经济联合社，自 2011 年 7 月开始使用。现有建筑面积 9711.17 平方米，房屋实际使用人为东莞市升和实业投资有限公司，容积率为 0.48，年产值为 1000 万元。

根据有关规划安排，采取单一主体挂牌招商的方式实施改造。改造后，该项目土地将用于二类居住用地+商业金融业用地、道路等用途，建筑面积为 55309.62 平方米，预计综合效益达到 16 亿元。

### 三、收储方案

该项目改造范围内涉及 0.1749 公顷为道路用地，已与东莞市虎门镇博涌股份经济联合社签订了《土地收储移交协议书》，明确该土地用作镇属储备土地，并纳入镇级土地储备库统一管理。上述地块将由单一主体成交方进行代建改造。

### 四、供地方案

该项目拟采用协议出让的方式供地，申请人为单一主体成交方，原批准用途为商业，现申请供地面积为 18436.54 平方米，土地规划用途为 R2+C2（二类居住用地+商业金融业用地），容积率分别为 3.0。

虎门镇人民政府

2023 年 3 月 16 日